© THE QUEEN'S PRINTER FOR ONTARIO
1999

REPRODUCED WITH PERMISSION

L'IMPRIMEUR DE LA REINE POUR L'ONTARIO

REPRODUIT AVEC PERMISSION

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

107840

Ontario Realty Corporation
Annual Report
1998/99

ORC's Corporate Head Office is located at:

77 Wellesley Street West,
11th Floor, Ferguson Block
Toronto, Ontario M7A 1N3

Tel. (416) 327-3937
Fax (416) 327-3942
Toll Free: 1-877-8-NEW-ORC (1-877-863-9672)

101-01227/

Table of Contents

Corporate Profile	2
Business Highlights	2
Chair's Statement	3
President's Remarks	3
Report on Operations	4
Portfolio Report	5
Corporate Report	6
Management Discussion and Analysis of Operations	7
Auditor's Report, Financial Statements	8
Report to the Ministry of the Environment	14
Public Sector Salary Disclosure	15
Board of Directors	16
Inquiries	17

Corporate Profile

The Ontario Realty Corporation (ORC) is a crown corporation whose mandate is to successfully manage the province's complex and diverse real estate assets, while supporting government initiatives. The corporation focusses its efforts on reducing costs and maximizing revenues through its four primary lines of service:

- facilities management
- real estate services
- project management of construction activities
- portfolio management

ORC operates as an agency of the Management Board Secretariat and is governed by a Board of Directors who are subject to direction from the Chair of Management Board of Cabinet.

ORC is responsible for a portfolio of real estate assets consisting of approximately 49.2 million square feet of rentable space. The core portfolio consists of about 8.3 million square feet, which is leased from private sector landlords through approximately 1,000 lease agreements, and 40.9 million square feet of government-owned space. The four largest users of space are the Ministries of Health, Attorney General, Community and Social Services, and Solicitor General and Correctional Services.

The corporation's corporate head office is located in Toronto. It is in the process of transforming from a geographically decentralized agency that provides operational services to a smaller, more consolidated and strategically focussed service.

Business Highlights

The business and goals of ORC fall into two distinct categories: the planning and management of the portfolio of properties held by Management Board Secretariat (MBS); and establishing the corporation's internal infrastructure and focussing on achieving operational and financial independence. The Business Highlights and Report on Operations in this annual report are written to coincide with these two categories to clearly differentiate which activities relate to the MBS portfolio and which are ORC corporate functions.

Portfolio Highlights

- Achieved operating costs per square foot of $6.00 for office space, comparable with the performance of private sector real estate companies.
- Continued to implement the Ontario government's $31.9 million Adult Infrastructure Program for correctional facilities.
- Generated a record $109.5 million in revenue from the sale of surplus real estate assets.

Corporate Highlights

- Adopted a new mandate focussing on the disposition of surplus real estate assets while continuing to manage core government assets with the goal of achieving high professional standards and customer satisfaction.
- Tendered the day-to-day operations of its facility and land management services – the largest outsourcing of real estate operations ever conducted in Canada.
- Established a new organizational structure to support the new mandate and commenced recruiting.

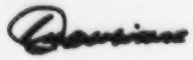
Chair's Statement

We have emerged from a strong year in 98/99 with a very clear mandate – optimizing value for the taxpayers of Ontario with a strategic focus on revenue generation through sales of surplus real estate assets while achieving high professional standards in the management of core government assets.

In pursuing this mandate, we took further steps during the 98/99 fiscal year to streamline our operations – restructuring to enhance efficiencies, and outsourcing facility and land management services.

While proceeding with restructuring and focussing our mandate and mission in 98/99, we achieved a great deal: record real estate sales of over $100 million and operating costs of $6.00 per square foot – in line with private sector property managers.

Among the most important achievements of the Board in 98/99 was the recruitment of a new CEO who will lead us forward in a new era. Tony Miele is a seasoned real estate executive who has both the experience and the vision to transform the ORC into the best real estate company in Canada, for the benefit of the people of Ontario.



Joe Mavrinac
Chair, Board of Directors

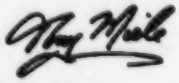
President's Remarks

I am pleased to have recently joined the Ontario Realty Corporation and am very excited about its future. My role is to look forward, at a time when the ORC is moving forward at an extraordinary pace. We are undergoing a sea change in our transformation into a strategically focussed company.

The ORC is responsible for an exceptional portfolio of real estate assets, and we can do a great deal more to optimize value for Ontario. We have the opportunity to help generate revenues that can be reinvested in vital programs for the people of Ontario — programs such as health care and education — that enhance the quality of life in our province. We have slated $600 million in real estate assets for disposition over the next three years – amounting to 11% of the current ORC portfolio. These are non-core assets, surplus to the needs of the Government and its agencies. We aim to achieve full and fair market value for these assets.

Part of the process of rationalizing the portfolio is to rationalize our own operations and operate at a higher level of professionalism at the ORC. We are achieving this by restructuring and outsourcing as well as by instituting new checks and balances in our sales and management processes to ensure we deliver full value to the people of Ontario. This challenging process began in 98/99 and will accelerate. Through this process, we are focussed on reducing operating costs – at ORC and at the facilities we manage – again, benefiting the taxpayer.

As we move forward, our fundamental operating principles are clear: professionalism, transparency, and accountability. We understand the challenges ahead, and we are focussed on the opportunities of creating value for all our stakeholders.



Tony Miele
President and CEO

Report on Operations

The ORC has four primary lines of services:

- facilities management
- real estate services
- project management of construction activities
- portfolio management

Facilities Management

On April 1, 1997, ORC successfully implemented Phase 1 of an accommodation rental system – Charging for Accommodation (CFA) – whereby all ministries and schedule 1 and 4 agencies paid rent for the space they occupied. Phase 1 focussed on leased locations and a select group of government-owned facilities.

On April 1, 1998, the second and final phase was introduced to include all chargeable properties in the portfolio, including special purpose facilities such as jails, hospitals and laboratories. CFA has fundamentally shifted the accountability in the use of space from the ORC to the ministries. Ministries must now take into account the implications of real estate in their business and program planning.

ORC is committed to providing leadership in making all owned and leased buildings, regardless of who has operating authority, Year 2000 compliant. ORC's priority is to prevent buildings where mission critical programs are run by ministries from failing on January 1, 2000.

ORC moved quickly on a number of fronts to ensure buildings that support all mission and business critical government programs are Y2K ready. First, ORC conducted comprehensive surveys of all owned properties which support mission and business critical programs. Second, three full-time staff monitored Y2K readiness in leased facilities. Third, ORC established a Y2K Facility Systems Help Desk to support our readiness efforts. The ORC has also developed plans to establish a Response centre to address all Y2K building systems concerns over critical rollover periods. Finally, a roster of qualified vendors was established to provide Y2K support, testing and remediation services to ministries, agencies and the broader public sector.

As the government continued to provide the public with improved access to government services, the ORC actively participated on a multi-ministry project team to design and install Government Information Counters. In total, 58 locations across the province were constructed.

Real Estate Services

ORC set a new sales record for 1998/99 of $109.5 million. This is also a record increase in sales of almost 38% over the 1997/98 sales revenue of $79.5 million. The sales were derived from properties owned by Management Board Secretariat as well as by other ministries and agencies. Other real estate activities included the expropriation of lands for the eastern and western extensions of Highway 407 and the Home Owner Employee Relocation Program which moved 359 employees with residential properties valued in excess of $40 million.

ORC continued to meet its Class Environmental Assessment obligations by reviewing all sales prior to closing to ensure that the transfer does not result in a negative impact on the environment. Annual Summary Reports must be submitted on an annual basis to the Ministry of the Environment. This report appears on page 14.

Project Development Branch

Project Development Branch continued to manage the major construction activities of the Government of Ontario. The branch managed the expenditure of approximately $142 million on 57 projects during the year. Major projects involved courthouses in Hamilton, Brampton, and Windsor and correctional facilities in Milton, Penetanguishene and Lindsay.

1998/99 ANNUAL PLAN Project Development Branch $ (Millions)

Program	No. of Projects	Project Costs	Expenditure 98/99
Courts	16	291.1	70.2
Jails	8	346.1	31.9
Other Major	2	25.5	8.4
LHI/Alterations	6	19.4	8.5
Repairs	25	53.6	23.0
Total	57	735.7	142.0

The branch also developed office environment strategies as a tool to assist the government in achieving its goal of a more productive and effective work environment. The strategies will be presented to the government for approval in 1999/2000.

Portfolio Report

Portfolio Management

Business Development Branch fulfilled its corporate support services role by providing strategic and portfolio management advice, financial and investment analysis, and policy review and development in order to manage the government's real estate portfolio. The Branch continued to develop portfolio plans, including consolidation proposals and divestment strategies in support of the corporation's Portfolio Rationalization Program and other government initiatives such as the Regional Service Delivery Restructuring Project.

The branch reviewed 340 surplus government properties prior to disposal under the Realty Asset Disposal Process and made recommendations on the realty impacts of over 20 submissions to Management Board of Cabinet (MBC) by ministries. In addition, the Branch played a key role in the update of the MBC Real Property and Accommodation Directive, ensuring that ORC's new mandate is supported and the efficient, effective and economical management of the province's real estate assets is maintained.

Corporate Report

New Mandate

The restructuring of the corporation continued with the introduction of a new mandate adopted by the Board of Directors. The fundamental purpose of ORC is to successfully manage the province's complex and diverse real estate assets, while supporting government initiatives. ORC will continue to manage core government assets with the goal of achieving high professional standards and customer satisfaction.

New Organizational Structure

To support the new mandate, the Board of Directors approved a new organizational structure that will see a smaller, more integrated agency focussed primarily on the disposition of real estate and on the management of the private sector service providers for facility and land management services. The new ORC, in the long term, will be comprised of some 150 staff.

Corporate Profile

Alternative Service Delivery

In the summer of 1998, ORC tendered the most comprehensive outsourcing of real estate operations ever conducted in the country. ORC's objectives were to achieve savings in its day-to-day building operations and in its management of the large land banks of properties held by the province currently done by its own staff.

Requests For Proposals were issued dividing the province into four regions for the facility management contracts: Northern, Eastern, Southwestern and the Greater Toronto Area. Another Request For Proposals was issued for the land management contract.

The result was great interest from members of the real estate industry who submitted bids for each of the five contracts. In the end, ProFac Facilities Management Services Inc. was successful in all four facility management contracts. Because of the limitation that a firm can only win a maximum of two contracts, ProFac selected the GTA and Southwestern Regions as their preferred contracts. The second placed firm for both the North and Eastern Regions were not affordable and hence ORC cancelled the Requests For Proposals with the view to reissuing the two regions in revised Requests For Proposals with the objective of restructuring the scope and costs of the contracts.

Del Management Solutions Inc. was awarded the contract to manage the province's major land bank holdings.

Reaching Out

The corporation was active in introducing a number of vehicles to enhance communications between it and its major stakeholders: ministries, MPPs and the general public.

A web site was launched in July 1998 which provided a listing of surplus properties for sale as well as updates to its outsourcing and procurement activities. A monthly fax newsletter to customer ministries was also launched; its circulation was eventually broadened to include all MPPs.

Upon request, ORC started producing property profiles of various regions or communities outlining the Province's owned and leased portfolio within a requested jurisdiction. Finally, ORC established a toll-free bilingual inquiry service for the public and MPPs.

Management's Discussion and Analysis of Operations

The fiscal year ending March 31, 1999 was the first fiscal year the Corporation operated without the ownership of realty assets. Lands and building were returned to Management Board Secretariat as of March 31, 1998. Under a services agreement, the Corporation retained full authority for managing the realty assets including: strategic planning and advice, facility and asset management, space utilization, acquisitions, capital projects and disposal of surplus assets.

The Corporation's year-end revenues were $64,715,000. Revenues were derived from five sources: management fees paid by Management Board Secretariat (MBS) for facility management and lease administration services; direct recoverable costs associated with the provision of building operating and repair services; expense reimbursement (in lieu of fees), paid by MBS for portfolio planning, real estate, technical and project management services and bank interest on deposits. The Corporation incurred $63,770,000 in operating administration expenditures over the reporting period. Approximately 68% of the total expenditures is for salaries and benefits. Included in the salaries and benefits is $2,642,000 in salaries for temporary staff. Pending the Corporation's reorganization and out sourcing of facility and land management services, planned for 1999-00, temporary staff are being utilized to fill critical administrative positions on a short term basis.

The Corporation purchased from MBS: accounting, human resources, audit, information and data processing, legal and communication services totaling $6,944,000.

As part of the $12,880,000 direct operating expenditures, $5,066,000 in rent was paid to MBS under a chargeback agreement for space occupied by ORC in government owned and leased properties.

In the direct operating expenditures is $3,849,000 for transition costs and the acquisition and development of a new information technology system. The system will support ORC in its new role as a portfolio and asset manager. The new system is critical to the effective management of the government real estate assets and the integration of cost and asset inventory data between ORC and its private sector service providers.

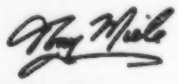
The Corporation changed its method of accounting for capital assets, from expensing them when purchased to capitalizing and amortizing them over their estimated useful lives. The effect of these changes has increased capital assets by $650,000 as at March 31, 1999 and decreased net income for the current period by $325,000.

Management's Responsibility for Financial Statements

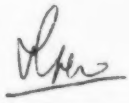
The accompanying financial statements of the Ontario Realty Corporation are the responsibility of management and have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles consistent with that of a private sector real estate company.

Management maintains a system of internal controls designed to provide reasonable assurances that the integrity and reliability of financial information is achieved and the assets of the corporation are appropriately safeguarded.

On June 24, 1999, ORC's Board of Directors reviewed and approved the financial statements. The financial statements have been audited by the Provincial Auditor of Ontario.



Tony Miele
President and CEO



John Roper
CFO and Treasurer

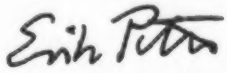
Auditor's Report

To the Ontario Realty Corporation,
Chair of the Management Board of Cabinet,
and to the Minister of Finance

I have audited the balance sheet of the Ontario Realty Corporation as at March 31, 1999 and the statement of operations and retained earnings for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 1999 and the results of its operations for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles.



Toronto, Ontario
June 16, 1999

Erik Peters, FCA
Provincial Auditor

Balance Sheet

As at March 31 ($ thousands)

ASSETS	
Cash	9,960
Capital Assets (Note 3)	650
Future Recoveries from Management Board Secretariat (Note 6)	25,700
	36,310
LIABILITIES AND RETAINED EARNINGS	
Liabilities	
Accounts payable and accrued liabilities	9,665
Provision for Severance Costs (Note 6)	25,700
RETAINED EARNINGS	945
	36,310

See Notes to Financial Statements

On behalf of the Board:

Joe Mavrinac
Chair

Statement of Operations And Retained Earnings

Year Ended March 31, 1999 ($ thousands)	1999
REVENUES	
Management fees	16,678
Expense reimbursement (in lieu of fees)	27,536
Direct recoverable costs	19,927
Bank interest	574
	64,715
EXPENDITURES	
Salaries and benefits	43,621
Direct operating expenditures	12,880
Administrative expenses (Note 2)	6,944
Depreciation	325
	63,770
NET OPERATING SURPLUS BEFORE SEVERANCE COSTS	945
Future Recoveries from Management Board Secretariat (Note 6)	25,700
Provision for Severance Costs (Note 6)	(25,700)
NET OPERATING SURPLUS	945
RETAINED EARNINGS, BEGINNING OF YEAR	0
RETAINED EARNINGS, END OF YEAR	945

See Notes to Financial Statements

On behalf of the Board:

Joe Mavrinac
Chair

Notes to Financial Statements

March 31, 1999 (Amounts in $000's)

Nature of the Corporation

The Ontario Realty Corporation (the Corporation) was incorporated under the Capital Investment Plan Act 1993 as a Crown Corporation of the Province of Ontario (the Province).

On March 3, 1998, Management Board of Cabinet approved the new governance structure of ORC, which included the following:

- Ownership of all properties by the Corporation reverted to the Management Board Secretariat on March 31, 1998; and on return of the assets, the net book value to the Corporation reverted to nil, the associated debt was forgiven, and equity contributions from the Province was reduced by the difference.
- The Corporation retained full authority for managing the realty assets which are under the control of the Minister/Chair of Management Board of Cabinet, including: strategic planning and advice, facility and asset management, space utilization, acquisitions, capital projects and disposal of surplus assets, as approved in the annual corporate plan.
- The Corporation is to become fully self-sustaining, through the charging of appropriate management fees for services based on market rates and industry standards and practices; such fees to be negotiated and approved annually as part of the Corporation's corporate plan.

ORC, on behalf of Management Board Secretariat (MBS), manages space accommodating Ministries' programs across the province. Under the province's Charging For Accommodation program, it manages 49.2 million rentable square feet, 40.9 million owned by MBS, and 8.3 million leased from the private sector at locations across the province. In addition to managing MBS's assets, the Corporation provides project management, real estate and property management services to other ministries and agencies of the Ontario government that directly own assets or require the Corporation's services.

As a Crown Corporation and service organization of the Ontario Government the Corporation is exempt from income taxes.

1. Summary of Significant Accounting Policies

a) General

These financial statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles as prescribed by the Canadian Institute of Chartered Accountants.

The preparation of financial statements in accordance with generally accepted accounting principles requires management to make estimates and assumptions relating to revenues, and expenses which affect the reported amounts of assets, liabilities and related disclosures as of the date of the financial statements. Actual amounts could differ from these estimates.

b) Capital Assets

Capital assets in excess of one thousand dollars with a future useful life beyond the current year are capitalized and are amortized on a straight line basis according to their estimated useful lives as follows:

Asset	Rate
Personal computer equipment	3 years
Server software/operating systems	3 years

2. Related Party Transactions

In addition to the cash reflected on the balance sheet, the Corporation maintains two other bank accounts, an operating account and capital reserve account. Funds in these accounts are held "in trust" on behalf of MBS and relate directly to the operation of MBS owned and leased properties or services provided to other ministries or agencies of the Ontario government. As of March 31, 1999 the cash balances of the operating and capital reserve accounts were $24,344 and $27,556 respectively.

The Accounts Payable includes $6,000 payable to MBS.

Administrative expenses include: accounting, human resources, audit, information and data processing, legal and communication services purchased from MBS.

The Corporation is economically dependant on the Province as all of the revenues received from the Province for the provision of services are under the control of the Minister/Chair of Management Board of Cabinet.

3. Capital Assets

Capital assets consists of the following:

			March 31, 1999
	Cost	Accumulated Depreciation	Net Book Value
Server software / operating system	727	242	485
Personal Computer Equipment	248	83	165
Total:	975	325	650

Certain capital assets are not reflected in the financial statements as they are provided at no charge to the Corporation by MBS.

4. Lease Commitments

The Corporation has entered into a number of operating leases both for private sector and government owned office space to conduct its business. Future lease payments are as follows:

For the year ending March 31	
2000	$2,528
2001	$1,573
2002	$1,604
2003	$1,636
2004	$553
Thereafter	$2,934
Total:	$10,828

5. Contingencies

The Corporation is acting as an agent of the Ontario Government. As such, the Corporation is entitled to be indemnified against all liabilities properly incurred in the course of exercising its actual authority on behalf of the Ontario Government.

6. Severance Costs

During fiscal 1999, the Corporation approved a new organizational structure. When completed, it is estimated the Corporation will incur $25,700 in staff severance costs associated with its reorganization and the contracting out of its facilities and land management services. All associated severance costs will be funded directly by MBS.

7. Year 2000

The Year 2000 issue arises from the fact that many computer systems express years by using two digits rather than four, with the assumption that the first two digits are always "19". Such systems, if not modified or replaced, could misinterpret the year before and after January 1, 2000 (i.e. read "00" as the year 1900 rather than the Year 2000). The results could range from miscalculations to system failure which could affect the corporations ability to conduct normal business activities.

The Corporation is reviewing its corporate systems in order to assess these potential risks however, due to the general uncertainty inherent in the Year 2000 issue, resulting in part from the uncertainty of the Year 2000 readiness of other parties, the Corporation is unable to determine at this time whether the Year 2000 issue will have a material and adverse impact on the Corporation's results of operations, liquidity and financial condition.

8. Pension Plan

The Corporation provides pension benefits for all its full-time employees through participation in the Public Service Pension Fund (PSPF) and the Ontario Public Service Employees' Pension Fund (OPSEU Pension fund) established by the Province.

The Corporation's required contributions related to the pension plans for the year ended March 31, 1999 were $2,190 and are included in the salaries and benefits in the Statement of Operations and Retained Earnings.

9. Comparative Figures

Comparative figures are not provided, because of the significant changes in the Corporation's operations and therefore inclusion of the fiscal 1998 comparisons would not provide any additional useful information.

10. Statement of Cash Flows

A statement of cash flows was not prepared as the information which it would contain is readily available from these financial statements.

Annual Summary Report to the Ministry of the Environment

ORC is committed to complying with the Environmental Assessment Act and to public consultation on issues affecting the environment. For all of its real estate activities in 1998 / 99, ORC followed the MBS Class Environmental Assessment Process (Class EA).

The MBS Class EA offers ORC blanket approval for all activities within a defined class if the ORC complies with the conditions of the Process. Though it is self-regulating, the Class EA has the force of law for ORC.

In 1999, following a review of activities at MBS, the Environmental Commissioner of Ontario presented its Annual Report to the House. ORC responded to the ECO's concerns, successfully defending its record of environmental due diligence.

In response to issues raised by the Environmental Commissioner, MBS committed ORC to the following initiatives:

- Posting an information notice of the ORC Corporate Plan (which includes lands to be marketed) on the Environmental Bill of Rights Registry.
- Including references to EBR legislation in the revisions to the MOU and future service agreement between MBS and ORC.
- Posting the Real Property Directive on the EBR Registry.
- Posting criteria for identifying surplus lands on the EBR Registry for Public review and comments when they are drafted.
- Including its Annual Summary Report to MOE in ORC's annual reports for a higher public profile. (Note: the 1998 / 99 report was not ready at press time. For more information contact: William Gerrard, Environmental / Cultural Heritage Coordinator, at 416 585-7144).
- Ensuring all Consultation and Documentation Records related to sales of government property are available to the public.
- Updating the MBS Statement of Environmental Values (SEV) to reflect 1999/2000 Business Plan.

Public Sector Salary Disclosure

The Public Sector Salary Disclosure Act requires organizations that receive public funding to disclose annually the names, positions, salaries and taxable benefits of employees paid $100,000 or more a year.

All employees who earned greater than $100,000 in 1998, as disclosed on their T4, are reported. The information for the Ontario Realty Corporation is reported as follows:

Name	Position	Salary	Taxable Benefits
Kenneth Bauman	Executive Vice President, Property Management Division	$137,017	$351
John Bell	President and CEO	$221,138	$0
Manfred Gitt	Senior Consultant, Interior & Office Design, Design Services Branch	$108,902	$89
Robert Lowry	Executive Vice President, ORC Transition	$141,329	$351
Baldev Nayyar	Senior Consultant, Civil Engineering, Design Services Branch	$109,712	$225

Corporate Directory

Board of Directors

ORC's Board of Directors is responsible for overseeing the management and direction of the corporation, consistent with the policies of the Ontario government. The Board is subject to direction from the Chair of the Management Board of Cabinet. Its role is primarily one of stewardship, while the day-to-day business of the corporation is delegated to its management.

Joe Mavrinac	Chair, ORC Board of Directors. Mr. Mavrinac was mayor of Kirkland Lake from 1980 to 1997. Mr. Mavrinac has been active representing northern and provincial interests through his work on the Board and as a former President of the Association of Municipalities of Ontario.
James McKellar	Vice Chair, ORC Board of Directors. Associate Dean, External Relations and Professor and Director of the Program in Real Property Development, Schulich School of Business, York University. Prior to joining York University he was founding director of the Centre for Real Estate at the Massachusetts Institute of Technology.
Daniel Burns	Deputy Minister, Ministry of Economic Development, Trade and Tourism. Mr. Burns is also a board member with the Ontario Mortgage Corporation and the North Pickering Development Corporation.
Jack Goodwin	President, ENA Realty Group Limited. Mr. Goodwin is responsible for the overall property management and redevelopment of the company's five community shopping centres.
Stephen Lim	President, Stephen Lim and Associates. Mr. Lim is a management consultant specializing in the redevelopment of shopping centres.
Ross Rigney	Reeve, Township of Snowden. Mr. Rigney held a number of positions across Canada for Sears Canada, including Vice President of Public and Government Affairs.
Ron Vrancart	Deputy Minister of Natural Resources. Mr. Vrancart has extensive knowledge of Ontario government business and program delivery practices in both the field and head office.

Inquiries

General Inquiry: (416) 327-3937

Fax: (416) 327-3942

Toll Free: 1-877-8-NEW-ORC (1-877-863-9672)

Properties for Sale: (416) 327-3543

Construction Activities: (416) 327-3247

Internet Address: www.orc.on.ca

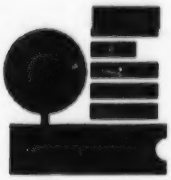
Ce document est disponible en français

This report is printed on recycled and recyclable paper

© Queen's Printer for Ontario, 1999

ISSN 1201-1673

10784|



Société immobilière de l'Ontario
Rapport annuel
1998-1999

Siège de la SIO :
77, rue Wellesley Ouest
11e étage, Édifice Ferguson
Toronto (Ontario) M7A 1N3

Téléphone : (416) 327-3937
Télécopieur : (416) 327-3942
Numéro sans frais : 1-877-863-9672

Table des matières

Profil de la Société	2
Faits saillants	2
Message du président du conseil d'administration	3
Message du président-directeur général	4
Compte rendu des activités	4
Rapport sur le portefeuille immobilier	6
Rapport sur les activités internes	7
Commentaires et analyse des résultats d'exploitation par la direction	8
Rapport du vérificateur, états financiers	9
Rapport au ministère de l'Environnement	15
Divulgation des traitements dans le secteur public	16
Conseil d'administration	17
Renseignements	18

Profil de la Société

La Société immobilière de l'Ontario (SIO) est une société de la Couronne qui a pour mandat de gérer avec succès le portefeuille immobilier divers et complexe de la province, tout en appuyant les initiatives du gouvernement. La Société se donne pour objectif de réduire ses frais et d'optimiser ses recettes, dans ses quatre secteurs principaux de services :

- gestion des installations
- services immobiliers
- gestion de projets des activités de construction
- gestion de portefeuille

La SIO relève du Secrétariat du Conseil de gestion. Elle est dirigée par un conseil d'administration qui rend compte de ses activités au président du Conseil de gestion du gouvernement.

La SIO gère un portefeuille de biens immobiliers d'une superficie louable d'environ 49,2 millions de pieds carrés. Environ 8,3 millions de pieds carrés sont loués auprès de propriétaires du secteur privé, en vertu d'environ 1 000 baux, et 40,9 millions de pieds carrés appartiennent au gouvernement. Les quatre clients les plus importants de la Société sont les ministères de la Santé, du Procureur général, des Services sociaux et communautaires, ainsi que du Solliciteur général et des Services correctionnels.

Le siège social de la Société se trouve à Toronto. Actuellement, il est en voie de transformation, passant d'un organisme géographiquement décentralisé de services opérationnels à une entité plus restreinte et regroupée, axée sur des objectifs stratégiques.

Faits saillants

Les activités et objectifs de la Société immobilière de l'Ontario se divisent en deux catégories distinctes : la planification et la gestion du portefeuille immobilier du Secrétariat du Conseil de gestion (SCG); la mise en place de l'infrastructure interne de la Société en vue de parvenir à l'autonomie opérationnelle et financière. Les faits saillants et le compte rendu des activités figurant dans le présent rapport annuel ont été rédigés en fonction de ces deux catégories, afin de distinguer clairement les activités relatives au portefeuille du SCG et les fonctions internes de la SIO.

Portefeuille immobilier

- Coût d'exploitation des locaux à bureaux ramené à 6,00 $ le pied carré, ce qui est comparable au coût des sociétés immobilières privées.
- Continuation de la mise en oeuvre du Projet de réaménagement de l'infrastructure des établissements de détention, de 31,9 millions de dollars.
- Recettes record de 109,5 millions de dollars tirées de la vente de biens immobiliers excédentaires.

Activités internes

- Adoption d'un nouveau mandat axé sur la vente de biens immobiliers excédentaires, parallèlement à la gestion continue des biens immobiliers principaux du gouvernement, dans le but d'instaurer des normes professionnelles élevées et de donner satisfaction à la clientèle.
- Adjudication des activités courantes de gestion des installations et des terrains, constituant la plus importante impartition d'opérations immobilières jamais effectuée au Canada.
- Établissement d'une nouvelle structure organisationnelle permettant d'appuyer ce nouveau mandat, et début du recrutement.

Message du président du conseil d'administration

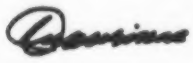
Nous avons terminé en force l'exercice 1998-1999, avec un mandat très clair : valoriser au maximum nos services pour les contribuables de l'Ontario, en axant nos efforts stratégiques sur la rentrée de recettes provenant de la vente de biens immobiliers excédentaires, tout en gérant le portefeuille immobilier principal du gouvernement de manière hautement professionnelle.

Conformément à ce mandat, nous avons pris de nouvelles mesures durant l'exercice financier 1998-1999 pour rationaliser notre gestion, procédant d'un côté à une restructuration en vue d'accentuer l'efficacité de nos services, et de l'autre à une impartition de la gestion de nos installations et terrains.

Tout en poursuivant notre mandat et notre mission en 1998-1999, nous avons accompli de grands progrès au cours de cette restructuration : chiffre record de vente de biens immobiliers atteignant plus de 100 millions de dollars; coût d'exploitation se situant à 6,00 $ au pied carré – ce qui est comparable au coût dans les sociétés immobilières privées.

L'un des succès les plus notables du conseil d'administration en 1998-1999 a été le recrutement d'un nouveau président-directeur général, qui veillera aux progrès de la Société en cette ère nouvelle. Spécialiste de l'immobilier, Tony Miele est un cadre supérieur chevronné qui possède à la fois l'expérience et la vision nécessaires pour faire de la SIO la société immobilière la plus performante au Canada, pour le bénéfice des Ontariens et des Ontariennes.

Le président du conseil d'administration,



Joe Mavrinac

Message du président-directeur général

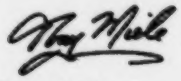
C'est avec plaisir que je suis entré récemment à la Société immobilière de l'Ontario, et c'est avec enthousiasme que je considère ses perspectives d'avenir. Mon rôle est d'anticiper le futur, alors même que la SIO progresse de manière extraordinaire vers le futur. Nous vivons actuellement une transformation profonde, qui fera de la SIO une société à objectifs stratégiques.

La SIO est responsable d'un portefeuille exceptionnel de biens immobiliers, dont nous pouvons grandement optimiser la valeur pour l'Ontario. L'occasion nous est donnée de générer des recettes qui pourront être réinvesties dans des programmes cruciaux pour la qualité de vie des résidents et résidentes de l'Ontario, par exemple dans les secteurs de la santé et de l'éducation. Notre objectif est de mettre en vente des biens immobiliers d'une valeur de 600 millions de dollars au cours des trois prochaines années, ce qui représente 11 % du portefeuille actuel de la SIO. Ces biens excédentaires ne font pas partie de l'actif principal, et ne sont pas requis par le gouvernement et ses organismes. Nous comptons obtenir pour eux un prix juste et équitable sur le marché de l'immobilier.

Le processus de rationalisation de notre portefeuille consiste en partie à réorganiser notre gestion, afin de parvenir à un plus haut niveau de professionnalisme au sein de la SIO. Nous procédons actuellement à une restructuration et à une impartition de nos services, tout en instaurant de nouvelles méthodes de contrôle et de vérification sur les ventes et la gestion, afin de pleinement valoriser nos activités pour les habitants et habitantes de l'Ontario. Ce processus ambitieux a commencé en 1998-1999, et il va s'accélérer à l'avenir. Grâce à lui, nous nous concentrerons sur la réduction des frais d'exploitation, au sein même de la SIO et dans les installations que nous gérons – encore une fois, au profit des contribuables.

Sur cette voie d'avenir, nos principes fondamentaux d'exploitation s'avèrent clairs : professionnalisme, transparence, imputabilité. Nous comprenons les enjeux futurs, et nous sommes déterminés à valoriser nos activités pour toutes les parties intéressées.

Le président-directeur général,



Tony Miele

Compte rendu des activités

La SIO oeuvre dans quatre secteurs principaux de services :

- gestion des installations
- services immobiliers
- gestion de projets des activités de construction
- gestion de portefeuille

Gestion des installations

Le 1er avril 1997, la SIO a mis en oeuvre avec succès la première étape d'un régime de location – Imputation du coût des locaux (ICL) – en vertu duquel tous les ministères et tous les organismes des annexes 1 et 4 doivent payer un loyer pour les locaux qu'ils occupent. Cette première étape a porté sur les locaux loués à bail et sur un groupe sélectionné d'installations appartenant au gouvernement.

Le 1er avril 1998, la SIO est passée à la seconde et dernière étape, portant sur tous les locaux du portefeuille immobilier pour lesquels un loyer peut être exigé, dont des installations spéciales comme les pénitenciers, les hôpitaux et les laboratoires. La responsabilité de l'utilisation des locaux s'en est trouvée fondamentalement changée, cessant d'incomber à la SIO pour passer aux différents ministères. Ceux-ci doivent désormais tenir compte des répercussions des questions immobilières sur leurs programmes et sur leurs plans d'affaires.

La SIO s'est engagée à faire preuve de leadership pour que tous les bâtiments possédés ou loués soient conformes à l'An 2000, quelle que soit l'autorité dont ils relèvent quant à l'exploitation. La SIO s'est donné pour priorité de veiller à ce que les bâtiments abritant les programmes critiques de mission des divers ministères ne connaissent aucun problème le 1er janvier 2000.

La SIO a agi avec promptitude sur plusieurs fronts, pour s'assurer que les immeubles abritant tous les programmes gouvernementaux essentiels de mission et d'affaires soient conformes à l'An 2000. Premièrement, la SIO a mené des enquêtes complètes dans toutes les installations possédées par le gouvernement, qui abritent de tels programmes. Deuxièmement, trois employés à plein temps ont surveillé les préparatifs à l'An 2000 dans l'ensemble des installations louées à bail. Troisièmement, la SIO a ouvert un bureau d'aide aux préparatifs de l'An 2000, pour appuyer ses efforts. La SIO a également travaillé à la création d'un centre d'intervention, afin de répondre à toutes les questions de systèmes durant les périodes critiques de transition. Enfin, la SIO a mis en place une équipe de vendeurs qualifiés pour assurer des services de soutien, d'essai et de modification aux ministères et aux organismes gouvernementaux, ainsi qu'au secteur public.

Alors que le gouvernement continuait d'améliorer l'accès à ses services pour le grand public, la SIO a participé activement à une équipe pluriministérielle chargée de concevoir et d'installer des kiosques d'information gouvernementaux. Au total, 58 kiosques ont été mis en place dans la province.

Services immobiliers

En 1998-1999, la SIO a établi un nouveau record de ventes, se situant à 109,5 millions de dollars. Ce chiffre traduit aussi une augmentation record des ventes, soit une hausse de presque 38 % par rapport aux 79,5 millions de dollars de ventes en 1997-1998. Les biens immobiliers vendus étaient des propriétés détenues par le Secrétariat du Conseil de gestion et par d'autres ministères et organismes. Parmi les autres activités immobilières, citons l'expropriation de terrains pour les prolongations est et ouest de l'autoroute 407, ainsi que le Plan de réinstallation des employés propriétaires qui a vu le déménagement de 359 employés ayant des propriétés évaluées à plus de 40 millions de dollars.

La SIO a continué de s'acquitter de ses obligations quant aux évaluations environnementales de portée générale, en examinant toutes les ventes avant de les clore, pour s'assurer que le transfert des biens n'exerce aucun effet négatif sur l'environnement. La SIO doit soumettre chaque année un rapport sommaire au ministère de l'Environnement. Ce rapport est présenté en page 15.

Direction de l'élaboration des projets

La Direction de l'élaboration des projets a continué de gérer les activités principales de construction du gouvernement de l'Ontario. Durant cet exercice financier, elle a présidé à des dépenses d'environ 142 millions de dollars, pour 57 projets. Les principaux projets comprenaient des palais de justice à Hamilton, Brampton et Windsor, ainsi que des pénitenciers à Milton, Penetanguishene et Lindsay.

PLAN ANNUEL 1998-1999, Direction de l'élaboration des projets (en millions de dollars)

Programmes	Nombre de projets	Coût des projets	Dépenses 1998-1999
Palais de justice	16	291,1	70,2
Pénitenciers	8	346,1	31,9
Autres programmes principaux	2	25,5	8,4
Améliorations locatives/ modifications	6	19,4	8,5
Réparations	25	53,6	23,0
Total	57	735,7	142,0

La direction a également élaboré des stratégies sur les espaces de bureaux, pour aider le gouvernement à créer un milieu de travail plus productif et plus efficace. Ces stratégies seront soumises à l'approbation du gouvernement en 1999-2000.

Rapport sur le portefeuille immobilier

Gestion du portefeuille

La Direction du développement des activités immobilières s'est acquittée de son rôle de soutien auprès de la Société, en lui apportant des conseils stratégiques, en faisant des analyses de finances et d'investissements, en élaborant et examinant des politiques, pour gérer le portefeuille de biens immobiliers du gouvernement. La direction a continué d'élaborer des plans pour le portefeuille, notamment avec des propositions de regroupement et des stratégies de cession, pour appuyer le Programme interne de rationalisation du portefeuille et d'autres initiatives gouvernementales comme le Projet de restructuration des services régionaux.

La direction a étudié 340 biens-fonds gouvernementaux excédentaires avant de s'en départir dans le cadre du Processus de cession des biens immobiliers. Elle a également fait des recommandations sur les répercussions immobilières de plus de 20 présentations soumises par des ministères au Conseil de gestion du gouvernement (CGG). De plus, la direction a joué un rôle clé dans la mise à jour de la Directive du CGG sur les biens immobiliers possédés et loués, pour appuyer le nouveau mandat de la SIO et pour assurer une gestion efficace et économique des biens immobiliers de la province.

Rapport sur les activités internes

Nouveau mandat

La restructuration de la Société s'est poursuivie avec l'adoption d'un nouveau mandat par le conseil d'administration. L'objectif fondamental de la SIO est de gérer avec succès le portefeuille immobilier divers et complexe de la province, tout en appuyant les initiatives du gouvernement. La SIO continuera de gérer l'actif principal du gouvernement, en visant des normes professionnelles de haut niveau et en assurant la satisfaction de la clientèle.

Nouvelle structure organisationnelle

Pour appuyer ce nouveau mandat, le conseil d'administration a approuvé une nouvelle structure organisationnelle, qui est celle d'un organisme plus petit et mieux intégré, chargé principalement de vendre les biens immobiliers et de gérer les fournisseurs de services du secteur privé pour les installations et les terrains. À long terme, le personnel de la nouvelle SIO comptera environ 150 membres.

Profil de la Société

Diversification des modes de prestation de services

À l'été de 1998, la SIO a lancé un appel d'offres pour la plus importante opération d'impartition jamais effectuée dans le secteur de l'immobilier au pays. Les objectifs de la SIO étaient les suivants : réaliser des économies dans ses activités courantes de gestion des installations et des importants biens-fonds détenus par la province – gestion dont s'occupe actuellement son propre personnel.

Des demandes de soumissions ont été émises, la province étant divisée en quatre régions pour les contrats de gestion des installations : nord, est, sud-ouest, et Grand Toronto. Une autre demande de soumissions a été lancée, pour le contrat de gestion des terrains.

Les membres de l'industrie immobilière ont manifesté un vif intérêt et ont soumis des offres pour chacun des cinq contrats. En fin de compte, ProFac Facilities Management Services Inc. l'a emporté, pour les quatre contrats de gestion des installations. Comme il était stipulé qu'une compagnie ne pouvait remporter que deux contrats au maximum, ProFac a sélectionné la région du Grand Toronto et celle du sud-ouest. Les services des compagnies venant en seconde position pour le nord et l'est n'étant pas abordables, la SIO a annulé les appels d'offres. Elle se propose d'en émettre de nouveaux pour les deux régions, en restructurant l'envergure et le coût des contrats.

Le contrat de gestion des principaux terrains détenus par la province est allé à Del Management Solutions Inc.

Amélioration des communications

La Société a activement mis en place plusieurs moyens d'améliorer les communications entre elle et ses principaux intervenants : ministères, députés, et grand public.

En juillet 1998, elle a ouvert son site web qui comprend un répertoire des biens immobiliers excédentaires à vendre et qui tient à jour ses activités d'impartition et d'approvisionnement. Elle a également lancé un bulletin mensuel d'information transmis par télécopieur à ses ministères-clients, dont la diffusion a ensuite été étendue à l'ensemble des députés.

La SIO a commencé à produire, sur demande, des profils de biens-fonds de diverses régions ou communautés, décrivant les éléments de portefeuille possédés ou loués par la province dans une section donnée. De plus, la SIO a créé un service bilingue de renseignements téléphoniques sans frais, pour le public et les députés.

Commentaires et analyse des résultats d'exploitation par la direction

L'exercice financier clos le 31 mars 1999 a été le premier durant lequel la Société a fonctionné sans posséder de biens immobiliers. En effet, les terrains et les bâtiments ont été cédés au Secrétariat du Conseil de gestion le 31 mars 1998. En vertu d'un accord de service, la Société a conservé l'entière autorité de gérer les biens immobiliers, en veillant notamment aux aspects suivants : planification et conseils stratégiques, gestion des installations et des actifs, utilisation des espaces, acquisitions, projets d'immobilisations, et vente des biens excédentaires.

Les recettes de la Société se chiffraient à 64 715 000 $ en fin d'exercice. Ces recettes provenaient de cinq sources : honoraires de gestion payés par le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) pour la gestion des installations et l'administration des baux; coûts directs recouvrables liés à la prestation de services d'exploitation et de réparation des installations; remboursement des frais (tenant lieu d'honoraires) payés par le SCG pour des services de planification du portefeuille; services de gestion des biens immobiliers, de gestion technique, et de gestion de projets; et intérêts bancaires sur les dépôts. Durant cet exercice, les frais d'administration de la Société se sont chiffrés à 63 770 000 $. Environ 68 % de ce total sont allés aux salaires et avantages sociaux, qui comprennent 2 642 000 $ de rémunérations pour des employés temporaires. Dans l'attente de la réorganisation de la Société et de l'impartition des services de gestion des installations et des terrains, prévues pour 1999-2000, des employés temporaires remplissent à court terme les postes administratifs critiques.

La Société a fait appel au SCG pour des services de comptabilité, de ressources humaines, de vérification, de traitement de l'information et des données, de communications, et des services juridiques pour un total de 6 944 000 $.

Les frais directs d'exploitation, se chiffrant au total à 12 880 000 $, comprennent 5 066 000 $ de loyers versés au SCG conformément à un accord de contre-passation pour les espaces occupés par la SIO dans des bâtiments possédés ou loués par le gouvernement.

Les frais d'exploitation directs comprennent 3 849 000 $ attribuables à des coûts de transition de même qu'à l'acquisition et au développement d'un nouveau système de technologie de l'information. Ce système appuiera la SIO dans son nouveau rôle de gestionnaire de portefeuille et d'actif. Il sera d'une importance critique pour la bonne gestion des biens immobiliers gouvernementaux, ainsi que pour l'intégration des données sur les coûts et les actifs entre la SIO et ses fournisseurs de services du secteur privé.

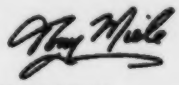
La Société a modifié sa méthode de comptabilité pour les immobilisations, cessant de les porter aux dépenses au moment de leur achat pour les capitaliser et les amortir sur leur durée de vie utile estimée. Ces changements ont eu pour effet d'accroître les immobilisations de 650 000 $, au 31 mars 1999, et de réduire de 325 000 $ le revenu net pour la période en cours.

Énoncé de responsabilité de la direction

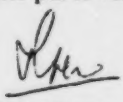
Les états financiers du présent rapport ont été préparés par la direction de la SIO, selon les principes comptables généralement reconnus à l'égard des sociétés immobilières du secteur privé.

Afin de veiller à l'intégrité et à la fiabilité des données financières et d'assurer la sécurité des actifs de la Société, la direction a établi un système de contrôle interne.

Le 24 juin 1999, le conseil d'administration de la SIO a étudié les états financiers et les a approuvés. Les états financiers ont été vérifiés par le vérificateur provincial de l'Ontario.



Tony Miele
Président-directeur général



John Roper
Agent en chef des finances et trésorier

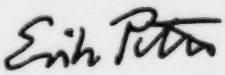
Rapport du vérificateur

À la Société immobilière de l'Ontario,
au Président du Conseil de gestion du gouvernement
et au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière de l'Ontario au 31 mars 1999, ainsi que l'état des résultats et des bénéfices non répartis pour l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers, d'après ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir un degré raisonnable de certitude quant à l'absence d'inexactitudes importantes dans les états financiers. La vérification comprend le contrôle par sondage des informations probantes à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement, à tous égards importants, la situation financière de la Société au 31 mars 1999, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus.



Toronto (Ontario)
Le 16 juin 1999

Erik Peters, FCA
Vérificateur provincial

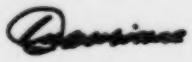
Bilan

Exercice clos le 31 mars (en milliers de dollars)

ACTIF	
Encaisse	9 960
Immobilisations (note 3)	650
Recouvrements futurs du Secrétariat du Conseil de gestion (note 6)	25 700
	36 310
PASSIF ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	
Passif	
Créditeurs et autres éléments de passif	9 665
Indemnités de cessation d'emploi (note 6)	25 700
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	945
	36 310

Voir les notes afférentes aux états financiers

Au nom du conseil :



Joe Mavrinac
Président du conseil

État des résultats et bénéfices non répartis

Exercice clos le 31 mars 1999 (en milliers de dollars)	1999
RECETTES	
Honoraires de gestion	16 678
Remboursement des frais (tenant lieu d'honoraires)	27 536
Coûts recouvrables directs	19 927
Intérêt bancaire	574
	64 715
FRAIS	
Salaires et avantages sociaux	43 621
Frais directs d'exploitation	12 880
Frais administratifs (note 2)	6 944
Amortissement	325
	63 770
EXCÉDENT NET D'EXPLOITATION AVANT INDEMNITÉS DE CESSATION D'EMPLOI	945
Recouvrements futurs du Secrétariat du Conseil de gestion (note 6)	25 700
Indemnités de cessation d'emploi (note 6)	(25 700)
EXCÉDENT NET D'EXPLOITATION	945
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS EN DÉBUT D'EXERCICE	0
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS, EN FIN D'EXERCICE	945

Voir les notes afférentes aux états financiers

Au nom du conseil :

Joe Mavrinac
Président du conseil

Notes afférentes aux états financiers

Le 31 mars 1999 (montants en milliers de dollars)

Généralités sur la société

La Société immobilière de l'Ontario (la Société) a été constituée en vertu de la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement* comme société de la Couronne de la province de l'Ontario (la province).

Le 3 mars 1998, le Conseil de gestion du gouvernement a approuvé la nouvelle structure de gestion de la SIO, avec les stipulations suivantes :

- Tous les biens de la Société ont été cédés au Secrétariat du Conseil de gestion du gouvernement en date du 31 mars 1998; la valeur comptable nette des biens était alors portée à zéro, la dette connexe était résiliée et les contributions de capitaux propres de la province étaient réduites de la différence.
- La Société est demeurée exclusivement responsable de la gestion des biens immobiliers relevant du ministre / président du Conseil de gestion du gouvernement, en assumant notamment les fonctions suivantes : planification et conseils stratégiques, gestion des installations et des biens, utilisation des locaux, acquisitions, projets d'immobilisations et aliénation de biens excédentaires approuvée dans le plan d'activités annuel de la Société.
- La Société deviendra un organisme entièrement autonome en percevant pour ses services des frais de gestion appropriés établis en fonction des taux pratiqués sur le marché et des normes et pratiques de l'industrie. Ces frais devront être négociés et approuvés chaque année dans le cadre du plan d'activités de la Société.

Au nom du Secrétariat du Conseil de gestion (SCG), la SIO gère des locaux qui abritent les programmes des ministères dans toute la province. Dans le cadre du programme d'Imputation du coût des locaux, la SIO gère 49,2 millions de pieds carrés d'espaces locatifs, et 40,9 millions de pieds carrés appartenant au SCG, et 8,3 millions de pieds carrés loués à bail auprès du secteur privé, un peu partout dans la province. En plus de gérer les actifs du SCG, la SIO assure des services de gestion des projets, des biens immobiliers et des biens-fonds aux autres ministères et organismes du gouvernement de l'Ontario qui sont directement propriétaires d'actifs ou qui requièrent ses services.

En tant que société de la Couronne et organisation de services du gouvernement de l'Ontario, la Société est exempte des impôts sur le revenu.

1. Résumé des principales politiques comptables

a) Généralités

Les présents états financiers ont été préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus, tels que prescrits par l'Institut canadien des comptables agréés.

Pour préparer des états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus, la direction doit faire des estimations et des hypothèses quant aux frais et recettes, ce qui a une incidence sur les montants d'actif et de passif comptabilisés, et sur la divulgation des éléments d'actif et de passif en date des états financiers. Les montants réels pourraient donc différer de ces estimations.

b) Immobilisations

Les immobilisations d'un montant supérieur à un millier de dollars, dont la vie utile future s'étend au-delà de l'exercice en cours, sont capitalisées et amorties de manière uniforme selon leur vie utile estimée, comme indiqué ci-après :

Actif	Amortissement
Équipement informatique personnel	3 ans
Systèmes d'exploitation/logiciels serveurs	3 ans

2. Transactions entre parties liées

Outre l'encaisse indiquée au bilan, la Société détient deux comptes bancaires, soit un compte courant de fonctionnement et un compte de réserve. Les fonds dans ces comptes sont détenus - en fiducie - au nom du SCG et ont directement trait à l'exploitation des services et des biens-fonds possédés ou loués par le SCG, et fournis aux autres ministères et organismes du gouvernement de l'Ontario. Le 31 mars 1999, le solde en liquide des comptes de fonctionnement et de réserve se situait respectivement à 24 344 $ et 27 556 $.

Les comptes à payer incluent 6 000 $ payables au SCG.

Les frais administratifs incluent les frais de comptabilité, de ressources humaines, de vérification, de traitement de l'information et des données, de services juridiques et de services de communication achetés au SCG.

La Société dépend économiquement de la Province, car toutes ses recettes provenant de la Province pour la prestation de services relèvent de l'autorité du ministre / président du Conseil de gestion du gouvernement.

3. Immobilisations

Les immobilisations comprennent les éléments suivants :

			31 mars 1999
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette
Systèmes d'exploitation/ logiciels serveurs	727	242	485
Ordinateurs personnels	248	83	165
Total	975	325	650

Certaines immobilisations ne sont pas portées aux états financiers, car elles sont fournies gratuitement à la Société par le SCG.

4. Baux

La Société a conclu des baux pour des espaces de bureaux appartenant au secteur privé et au gouvernement, et qu'elle occupe pour mener ses affaires. Les paiements futurs de ces baux seront les suivants :

Exercice clos le 31 mars

2000	2 528 $
2001	1 573 $
2002	1 604 $
2003	1 636 $
2004	553 $
Ensuite	2 934 $
Total	10 828 $

5. Contingences

La Société agit comme agent du gouvernement de l'Ontario. À ce titre, elle est tenue à couvert de toutes créances encourues de droit alors qu'elle exerce son autorité au nom du gouvernement de l'Ontario.

6. Indemnités de cessation d'emploi

Durant l'exercice financier 1999, la Société a approuvé une nouvelle structure organisationnelle. Une fois celle-ci mise en place, la Société aura à verser 25 700 $ en indemnités de cessation d'emploi découlant de cette réorganisation et de l'impartition de ses services de gestion des installations et des terrains. Toutes ces indemnités de cessation d'emploi seront financées directement par le SCG.

7. An 2000

L'arrivée de l'An 2000 pose un problème. En effet, de nombreux systèmes informatiques expriment les années à l'aide de deux chiffres au lieu de quatre, présumant que les deux premiers chiffres sont toujours « 19 ». À moins d'être modifiés ou remplacés, ces systèmes pourraient interpréter de façon erronée les années précédant et suivant le 1er janvier 2000 (p. ex., lire « 00 » comme l'an 1900 plutôt que l'an 2000). Les résultats pourraient aller de simples erreurs de calcul à des pannes de système susceptibles d'entraver la bonne conduite des affaires.

La Société étudie ses système internes pour évaluer les risques potentiels. Mais étant donné les incertitudes générales qui entourent toute cette question de l'An 2000, et qui résultent en partie des doutes quant à la conformité à l'An 2000, de tierces parties, la Société n'est pas en mesure de déterminer actuellement si ce problème aura un effet matériel adverse sur ses résultats d'exploitation, ses liquidités et sa situation financière.

8. Régime de retraite

La Société offre des prestations de retraite à tous ses employés à plein temps dans le cadre de la Caisse de retraite des fonctionnaires (CRF) et de celle du Régime du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario (Caisse de retraite du SEFPO), mise sur pied par la province.

Les cotisations obligatoires de la Société aux régimes de retraite pour l'exercice clos le 31 mars 1999 totalisaient 2 190 $ et figurent aux salaires et avantages sociaux, dans les États des résultats financiers et des bénéfices non répartis.

9. Chiffres comparatifs

Ces états financiers ne fournissent pas de chiffres comparatifs, en raison des modifications importantes apportées à l'exploitation de la Société. Des comparaisons aux données de l'exercice financier de 1998 n'apporteraient aucun renseignement supplémentaire utile.

10. État de l'évolution de l'encaisse

L'état de l'évolution de l'encaisse n'a pas été préparé, car les données qu'il contiendrait sont clairement indiquées dans ces états financiers.

Rapport sommaire annuel au ministère de l'Environnement

La SIO s'engage à se conformer à la *Loi sur les évaluations environnementales* et au processus de consultation public sur les questions d'environnement. Pour toutes ses activités immobilières en 1998-1999, la SIO a suivi le processus d'évaluation environnementale de portée générale (ÉE) du SCG.

L'ÉE de portée générale du SCG assure à la SIO une approbation globale de toutes ses activités au sein d'une classe donnée, à condition que la SIO se conforme aux conditions stipulées par le processus. Bien qu'autorégulatrice, l'ÉE de portée générale a force de loi pour la SIO.

En 1999, suite à un examen des activités du SCG, le commissaire à l'environnement de l'Ontario a présenté son rapport annuel à la Chambre des communes. La SIO a répondu aux questions soulevées par le CEO, défendant avec succès la diligence dont elle avait fait preuve en matière d'environnement.

Suite aux questions soulevées par le commissaire à l'environnement, le SCG a enjoint à la SIO de prendre les mesures suivantes :

- Poster un avis de renseignement quant au plan interne de la SIO (incluant les terrains mis en marché) sur le Registre de la Déclaration des droits en matière d'environnement.
- Mentionner les textes de loi rattachés à la Déclaration des droits en matière d'environnement dans les révisions qui seront apportées au Mémoire d'entente et aux futurs accords de service entre le SCG et la SIO.
- Inclure la Directive sur les biens immobiliers dans le Registre de la Déclaration des droits en matière d'environnement.
- Publier les critères d'identification des terrains excédentaires dans le Registre de la Déclaration des droits en matière d'environnement, pour que le public puisse les consulter et les commenter, au stade de l'ébauche.
- Inclure à chacun des rapports annuels de la SIO son rapport sommaire annuel au ministère de l'Environnement, pour rehausser le profil de la Société auprès du public. (Note : le rapport 1998-1999 n'était pas prêt, alors que ce document allait sous presse. Pour plus de renseignements, s'adresser à William Gerrard, coordonnateur, Environnement et Patrimoine culturel, au 416 585-7144).
- S'assurer que le public ait accès à tous les dossiers de consultation et de documentation ayant trait aux ventes de biens gouvernementaux.
- Mettre à jour la Déclaration sur les valeurs environnementales du SCG, pour refléter le plan d'affaires de 1999-2000

Divulgation des traitements dans le secteur public

La *Loi sur la divulgation des traitements dans le secteur public* enjoint aux organismes financés par les deniers publics de publier chaque année le nom, le poste, le salaire et les avantages imposables des employés dont le traitement est de 100 000 $ et plus par an.

Nous donnons ici ces renseignements pour tous les employés de la Société immobilière de l'Ontario qui ont reçu, en 1998, un traitement supérieur à 100 000 $ selon le montant déclaré au feuillet T4.

Nom	Poste	Traitement	Avantages imposables
Kenneth Bauman	Vice-président directeur, Division de la gestion des biens	137 017 $	351 $
John Bell	Président-directeur général	221 138 $	0 $
Manfred Gitt	Conseiller principal, Conception d'intérieurs et de bureaux, Direction des services de conception	108 902 $	89 $
Robert Lowry	Vice-président directeur, Transition SIO	141 329 $	351 $
Baldev Nayyar	Conseiller principal, Ingénierie civile, Direction des services de conception	109 712 $	225 $

Liste des cadres

Conseil d'administration

Le conseil d'administration de la SIO a pour responsabilité d'assurer la gestion et la direction de la Société, conformément aux politiques du gouvernement de l'Ontario. Le conseil est placé sous l'autorité du président du Conseil de gestion du gouvernement. Son rôle premier est de gouverner la Société, les activités courantes de la Société étant déléguées à ses gestionnaires.

Joe Mavrinac — Président du conseil d'administration de la SIO. M. Mavrinac a été maire de Kirkland Lake de 1980 à 1997. Il a activement représenté les intérêts du nord et de la province par son travail au conseil d'administration, ainsi qu'à titre d'ancien président de l'Association des municipalités de l'Ontario.

James McKellar — Vice-président du conseil d'administration de la SIO. Doyen adjoint aux relations externes, professeur et directeur du Programme de développement des biens-immeubles, École de commerce Schulich, Université York. Avant de se joindre à l'Université York, M. McKellar était directeur-fondateur du Centre for Real Estate, au Massachusetts Institute of Technology.

Daniel Burns — Sous-ministre, ministère du Développement économique, du Commerce et du Tourisme. M. Burns est également membre du conseil d'administration de la Société d'hypothèques de l'Ontario et de la Société de développement de Pickering Nord.

Jack Goodwin — Président, ENA Realty Group Limited. M Goodwin est chargé de la gestion globale des biens immobiliers et du réaménagement des cinq centres d'achats communautaires de sa compagnie.

Stephen Lim — Président, Stephen Lim and Associates. M. Lim est conseiller en gestion spécialisé dans le réaménagement des centres d'achats.

Ross Rigney — Maire, canton de Snowden. M. Rigney a occupé diverses fonctions à Sears Canada, partout au pays, notamment celles de vice-président des Affaires publiques et gouvernementales.

Ron Vrancart — Sous-ministre des Richesses naturelles. M. Vrancart a d'excellentes connaissances des activités gouvernementales de l'Ontario et des méthodes de prestation des programmes, aussi bien sur le terrain qu'au siège social.

Renseignements

Renseignements généraux : (416) 327-3937

Télécopieur : (416) 327-3942

Numéro sans frais : 1-877-863-9672

Biens à vendre : (416) 327-3543

Activités de construction : (416) 327-3247

Adresse Internet : www.orc.on.ca

This report is also available in English

Imprimé sur papier recyclé et recyclable

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 1999

ISSN 1203-455X